

Bilaga nummer 1
till tjänsteutl./möm.

av den 9/5-2011

Dnr E2011-51(6)-00776

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Lagrummet nr 2016 AB, org nr 556839-1923, (under namnändring till Antwerpen Properties AB), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2011-05-XX beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Antwerpen 2, Hull 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 i Södra Värtahamnen, i stadsdelen Östermalm nedan kallat Området.

Bolaget, dvs. Lagrummet nr 2016 AB, org nr 556839-1923, (under namnändring till Antwerpen Properties AB) är ett helägt dotterbolag till Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) org nr 502032-9081. Bolaget är införstått med att Staden vid ekonomiska åtaganden för Bolaget gentemot staden som har sin grund i detta avtal eller häri berörda avtal om markförvärv och överenskommelse om exploatering kommer att kräva säkerhet i form av tillfredställande moderbolagsgaranti eller motsvarande.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

Den totala exploateringen bedöms uppgå till ca 90 000 m² ljus BTA men kan komma att öka till 120 000 m² ljus BTA. Om det inom två år från undertecknandet av detta avtal bedöms att yta utöver planerade 90 000 m² erfordras ska expansionen i första hand ske som en utökning inom område A-D, i andra hand genom tillskott inom intilliggande kvarter, i tredje hand lokaliseras på annan plats inom Södra Värtahamnen. Om det av miljöskäl visar sig olämpligt att använda område E för bostadsändamål skall Bolaget och Staden uppta diskussioner om ev ändrad markanvisning.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Den tilltänkta exploateringen är betydande och kommer att påverka ett stort antal personer. Staden och Bolaget är mot denna bakgrund överens om att en viktig utgångspunkt vid planering och exploatering är Bolagets avsikt att skapa funktionella arbetsplatser med bra arbetsmiljö och goda kommunikationsmöjligheter. Transportinfrastrukturen till och från och i området är viktig. Parterna är medvetna om att det är SL och Stockholms läns landsting som ansvarar för kollektivtrafik-utbyggnaden. Staden ska verka för att spårburen trafik är i drift till och från området senast 2016.

Kv Antwerpen ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms stad utsetts till miljöprofilområde. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i arbetet för att utveckla en miljöstadsdel i världsklass i Norra Djurgårdsstaden samt

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att miljö- och hållbarhetsarbetet i kv Antwerpen ska följa bifogat handlingsprogram, bilaga 2. Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området, för i huvudsak kontorsändamål, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för fortsatt utredning av lämplig bebyggelsestruktur och för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

GENOMFÖRANDE

Området är stort och utbyggnaden kommer att ske i etapper, se Bilaga 1. Utbyggnad av etapp C och D förutsätter att Värtapiren byggts ut och att dagens verksamheter inom Området har flyttat. Staden verkar för att frågan om omlokalisering av dagens verksamhet inom etapp C och D ska lösas innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Det beräknande färdigställandet av etapperna är.

- A + B: år 2015
C: år 2018
D: år 2019

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet för de aktuella kvarteren och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Staden ansvarar för merkostnader för schakt, transport och deponi, som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder, av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget har bedömt parkeringsbehovet till 1000 – 1600 platser totalt inom markanvisat område, vilket får ligga med som en planeringsförutsättning. Parkeringsnormen för kvarteret fastställs i detaljplanen.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Staden projekterar och utför ombyggnad/upprustning av Södra kajen utmed markanvisat område. Under förutsättning att parterna träffar exploateringsavtal ska bolaget bidra till denna åtgärd med tio (10) miljoner kronor. Bidraget erläggs inom 30 dagar efter att detaljplan enligt § 3 vunnit laga kraft och räknas upp med KPI från 2011-04-01 till betalningstidpunkten.

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande

kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Staden, tillsammans med de ledningsdragande bolagen, planerar och tillhandahåller erforderlig ledningsinfrastruktur till fastighetsgräns. Bolaget svarar för alla kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme m m.

5.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontorsbebyggelse. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter detta avtals tecknande.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall för lokaler vara 5 500 kronor per m² ljus BTA.

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2011-04-01.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD) framtaget av Svenskt Fastighetsindex & IPD Norden AB (SFI/IPD). Detta index visar värdet förändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2009-12-31 (indextal för år 2009) är indextalet 276 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2011 har publicerats beräknas indextalet per 2011-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2010 och 2011. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- 1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas: Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av SFI/IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta SFI/IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2011-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
- 2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas: Slutlig köpeskillning beräknas som köpeskillingen i prisläge 2011-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april 2011.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i markanvisningspolicy beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm. Markanvisningspolicyn finns tillgänglig på Stockholms stads hemsida (www.stockholm.se/exploateringskontoret)

§ 7

ÖVERLÅTELSE

Eventuell överlåtelse av detta avtal och Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt avtalet får göras endast efter skriftligt godkännande från Staden.

§ 8

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2013-05-XX.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Lagrummet nr 2016 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Härmed biträds avtalet i den del det gäller § 1 ovan.

Stockholm den

För Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (502032-9081)

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Handlingsprogram för miljö och hållbarhet vid markanvisning

Markanvisning kv Antwerpen m m, Södra Värtahamnen



Handlingsprogram för miljö och hållbarhet vid markanvisning

Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av lokaler i
kvarteret Antwerpen

2011-03-09

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden (NDS) är utsett som ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad. Övriga miljöprofilområden är Lövholmen och miljonprogramsområdena. Norra Djurgårdsstaden ingår också som ett projekt inom Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling.

Visionen är att Norra Djurgårdsstaden (NDS) ska vara en *miljöstadsdel i världsklass* med följande övergripande mål:

- År 2030 är Norra Djurgårdsstaden fossilbränslefri och en klimatpositiv stadsdel
- År 2020 understiger CO₂-utsläppen 1,5 ton per person (CO₂-ekvivalenter)
- Norra Djurgårdsstaden är anpassad till kommande klimatförändringar
- Norra Djurgårdsstaden har höga miljö- och hållbarhetsmål inom olika sektorer

Den nya stadsdelen ska skapa trivsel och genom sin utformning inbjuda boende och verksamma i stadsdelen till egna initiativ och ett miljömedvetet levnadssätt. En devis är att ”det ska vara lätt att göra rätt” i NDS.

För det fortsatta arbetet har följande fokusområden valts:

- Hållbar energianvändning
- Hållbara transporter
- Kretsloppssystem
- Hållbara livsstilar
- Anpassning till ett förändrat klimat

För att uppnå högt ställda miljömål kommer arbetet i NDS att innebära stora utmaningar när det gäller tekniska lösningar och system samt management i planerings- och byggprocessen. Förvaltningsfasen och brukarnas medverkan utgör också en central del för att uppnå målen.

För att marknadsföra och exportera svensk miljöteknik och kunnande inom hållbar stadsutveckling ska byggherrar och leverantörer av teknik, produkter och tjänster informera om och exponera sina projekt/ produkter på ett aktivt sätt för besöksgrupper bl a inom ramen för NDS Innovation dvs. en utställnings- och informationslokal i området.

Miljö- och hållbarhetskraven

Miljö- och hållbarhetskraven för kvarteret Antwerpen utgår från stadens Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden som kommer att verka under hela Norra Djurgårdsstadens projektperiod. För varje utbyggnadsetapp kommer specifika miljö- och hållbarhetskrav att utarbetas i ett handlingsprogram för den aktuella etappen utifrån de övergripande och operationella målen i det övergripande programmet. Detta handlingsprogram är riktat mot byggherre i kvarteret Antwerpen och beskriver de miljö- och hållbarhetskrav som ställs på kommande byggnader.

Samhällets regler för byggande som finns i PBL och BBR gäller som en grundförutsättning. Miljöprofileringen av NDS innebär dock väsentligt högre målsättningar och krav som redovisas i detta dokument. De detaljerade miljö- och hållbarhetskraven för kvarteret Antwerpen och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherre.

Miljö- och hållbarhetskraven och uppföljningssystemet med verifieringskrav som omfattar planering, projektering, byggande och förvaltning kommer att utvecklas fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande.

Nedan anges de preliminära miljö- och hållbarhetskraven (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet. En förutsättning för tecknande av markanvisningsavtal är att byggherrar godkänner miljökraven i detta dokument.

För att utveckla en miljöstad del i världsklass förväntas byggherrar, infrastrukturbolag och andra aktörer att uppnå höga miljöprestanda. Detta kräver att byggherrar och konsulter visar ett stort engagemang i samverkan med stadens förvaltningar, bolag och andra aktörer.

1. Kvalitets- och miljösäkring

Krav

För att uppnå miljö- och hållbarhetskraven måste hela planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsprocessen kvalitetssäkras. Staden ställer därför krav på att byggherren har en långsiktig kvalitets- och miljösäkring innefattande följande delar:

- Kvalitets- och miljöledningssystem för styrning och uppföljning av kvalitets- och miljöarbetet (t ex ISO 9000, ISO 14000, BF9K eller likvärdigt)
- Miljöplan för att redovisa hur projektet ska uppnå miljö- och hållbarhetskraven
- Miljösamordnare som har byggherrens/entreprenörens ansvar att säkerställa att miljö- och hållbarhetskraven uppfylls i planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsfas
- Dokumenterad egenkontroll med egenkontrollprogram som upprättas av projektören/entreprenören som beskriver egenkontrollen för att säkra efterlevnad av miljö- och hållbarhetskraven inklusive mätningar, kontroller och analyser liksom dokumentation i form av journaler, protokoll, dagbok och avvikelislistor.
- Information och utbildning till alla projektdeltagare i hur miljöprofileringen och kraven ska uppnås i det praktiska genomförandet. Här ingår planerings- och projekteringsledare, entreprenörer och underentreprenörer med platschefer, arbetsledare och hantverkare m fl samt förvaltare som ska säkerställa kvaliteterna under byggnadens bruk.

Uppföljningssystem

Som ett komplement till byggherrens egenkontroll kommer Stockholms stad att göra uppföljningar för att säkerställa att miljö- och hållbarhetskraven uppfylls. Detta kommer att ske i form av löpande uppföljning enligt speciell kontrollplan i planerings-, projekterings-, bygg-, och förvaltningsskede för att identifiera avvikelser och nödvändiga korrigeringar i god tid för att kunna säkerställa uppfyllandet av miljö- och hållbarhetskraven. En uppföljningsmodell och organisation för detta ändamål är under utveckling i samarbete med KTH och uppföljningen är ett åtagande som delas av både byggherrar och staden. Byggherrar ska redovisa data, beräkningar och verifierande dokument enligt stadens anvisade formulär och beräkningsmetoder för att visa hur kraven uppfylls.

Information och indata till uppföljningssystemet ska redovisas i samråd med Stockholm Stad.

2. Klimatanpassning och grönskande utomhusmiljö

Krav

- Byggnaders bottenvåning och källare ska utformas så att de klarar framtida översvämningar bl a genom gas- och vattentäta konstruktioner.
- Klimatskal som håller värme ute på sommaren ska väljas exempelvis solavskärmning av fönster. Fördröjning av dagvattenavrinning ska ske genom lämplig utformning av tak (t ex gröna tak), fasader och markytor.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Dagvatten som fördröjs/magasinerats ska användas för bevattning av vegetation vid torrare perioder. Dagvattensystem ska vara utformade så att de klarar att ta emot stora regnmängder och även bidra till utformning av estetiskt tilltalande grönytor och biologisk mångfald samt att minska dagvattnets föroreningsgrad
- Konstruktioner och fasadmateriäl som klarar en hög luftfuktighet och höga temperaturer ska väljas.

En grönytefaktor för verksamheter kommer att preciseras av staden.

Grönytefaktorn bidrar till att skapa grönska som är lokalt anpassad, stärker ekosystemet och rekreativa funktioner samt dämpar de negativa effekterna av ett förändrat klimat.

3. Miljöanpassad byggnad

Krav

- Särskilt farliga ämnen enligt Kemikalieinspektionens kriterier för utfasningsämnen ska inte förekomma i följande produktkategorier (enligt BSAB 96) som byggs in i golv, stomme, ytterväggar, yttertak och innerväggar :
 - Platsgjutna konstruktioner (E), murverk (F), konstruktioner av monteringsfärdiga element (G), konstruktioner av längdformvaror (H), skikt av termoisolervaror m.m i hus och i grundkonstruktioner av hus (I), skikt av byggpapp, tätskiktsmatta, asfalt, duk, plastfilm, plan plåt (J), skikt av skivor (K), puts, målning, skyddsbeläggningar, skyddsimpregneringar m.m. (L), skikt av beläggning och beklädnadsvaror i hus (M), kompletteringar av sakvaror m.m. (N), samt konstruktioner av diverse mängd, form eller sakvaror (Z).
- Byggvaror ska klara BASTAs egenskapskriterier. För att undvika negativ påverkan på miljön gäller även följande:
 - Byggmaterial ska väljas så att dag- och grundvatten inte påverkas negativt. Koppar och zink samt dess legeringar ska inte användas som material i tak- och fasadplåt eller i stuprör. Förzinkade material i utemiljön ska ytbehandlas.
 - Koppar i tappvarmvattensystemet får bara användas i slutna system dvs bara där vatten cirkulerar.
 - PVC får ej användas
 - Lampor med kvicksilverinnehåll ska undvikas.
- FSC-märkta träprodukter (i första hand odlat nordiskt FSC märkt trä) ska väljas.
- Alla material, produkter och kemikalier som används och byggs in ska ha en bra livslängd ur LCA och LCC -perspektiv. Material, m.m. med minsta kostnad och miljöpåverkan ur livscykelperspektiv ska väljas.
- Byggnadsmaterial ska vara återvinningsbara för framtida användning. Vilka material som bedöms som återvinningsbara och tillvägagångssättet för separering vid rivning/ombyggnad ska redovisas.
- Material och konstruktioner ska dokumenteras digitalt i form av bygg- och miljövarudeklarationer, säkerhetsdatablad samt produktinformation.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Särskilt farliga ämnen enligt Kemikalieinspektionens kriterier för utfasningsämnen för installationsprodukter preciseras senare.

- Byggnad och fastighet ska utformas på ett integrerat sätt för att möta miljökraven i detta dokument.
- Återvunna byggmaterial och anläggningsmassor ska så långt som möjligt användas i byggandet. Omfattning i mängd, vikt eller antal ska redovisas.
- Byggnad ska planeras och utformas för en enkel och kostnadseffektiv drift och skötsel samt framtida underhåll.
- Byggnad och fastighet ska medge flexibilitet för införande av kompletterande miljöanpassade system såsom ledningar och lagringstankar för urin och organiskt avfall samt för avancerad informations- och kommunikationsteknologi.
- Gröna ytor ska förses med vegetation som främjar områdets biologiska mångfald.
- Miljöteknik som används ska presenteras visuellt inom fastigheten på ett pedagogiskt sätt samt även presenteras vid NDS Innovation.

4. Miljöpåverkan under byggproduktion

Krav

- På byggarbetsplatsen ska fordon och maskiner uppfylla högt ställda miljökrav såsom användning av miljöbränslen eller eldrivna fordon med miljözonskraven som minimikrav. Förvaring av kemikalier och bränslen samt omhändertagande av farligt avfall ska ske på ett säkert sätt så att påkörning eller spill ej kan ske. Begränsning av damm, buller och vibrationer till omgivningen ska ske under byggtiden. Information till och kommunikation med närboende ska ske inför störande arbeten.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Dagvatten ska ej infiltreras lokalt för att minska risken för utlakning av eventuellt förekommande föroreningar i marken.
- Förorenat dagvatten från t ex hårdgjorda ytor ska renas innan avledning sker till vattendrag (t ex genom filter eller vattendammar med reningsfunktion).
- Statistik avs. resursanvändning ska redovisas exempelvis i form av körda kilometer, mängd inbyggd byggmaterial, omhändertagna massor, m.m.

5. Hälsa och komfort

Krav

- Golvmaterial, avjämningsmassor, vägg- och takbeklädnader samt färg och lack ska vara emissionstestade. Lågemitterande material och konstruktioner ska väljas och som är baserade på materialtillverkarens redovisning av uppmätta emissioner samt övrig tillgänglig dokumentation såsom bygg-/miljövarudeklarationer och byggvarubedömning. Golvytmaterial och avjämningsmassor, isolering ska högst ha en emissionsfaktor (EF) TVOC $< 40 \mu\text{g}/\text{m}^2, \text{h}$ efter 26 veckor. Trämateriäl undantas. Vägg- och takbeklädnader ska ha EF TVOC $< 200 \mu\text{g}/\text{m}^2, \text{h}$ efter 4 veckor. Färg och lack ska ha EF TVOC $< 10 \mu\text{g}/\text{m}^2, \text{h}$ efter 4 veckor. Negativa synergieffekter (ur hälsosynpunkt) som kan uppstå vid olika materialkombinationer ska undvikas.
- Elektriska och magnetiska fält från fasta installationer ska minimeras inom byggnaden. Elektriska fält får vara max 10 V/m och magnetisk flödestäthet får vara max 0,2 μT där folk stadigvarande vistas.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Byggnad ska utformas för ett bra inneklimat med hänsyn till solinstrålning, innetemperatur och ventilationseffektivitet.

6. Fuktskydd

Krav

- Byggprocessen ska säkras så att byggmaterial och konstruktioner skyddas mot skadlig fukt och smuts. Material ska skyddas mot väder både vid upplag och under byggtiden (t ex byggnation i tält). Fuktkritiska konstruktioner ska identifieras och dokumenteras. Information i fuktfrågor ska ges kontinuerligt till byggpersonal. En metod för att säkerställa fuktsäkerhet i byggprocessen ska väljas, en diplomerad fuktsakkunnig (Byggherren) och fuktsäkerhetsansvarig (Entreprenör) ska utses, en fuktsäkerhetsbeskrivning upprättas, en fuktsäkerhetsprojektering ska utföras och en fuktplan upprättas. Byggnadskonstruktioner och installationer skall väljas så att det långsiktigt säkerställs att fuktskador inte uppkommer i byggnadsdelar och att ett gott inomhusklimat erhålls.

7. Bullerskydd

Krav

- Minst ljudklass B ska uppfyllas för ljudnivå inomhus för installationer samt för utifrån kommande ljud vid trafikbullernivåer över 55 dB(A). Särskilda ljudisolerande åtgärder krävs om bullrande verksamheter (t ex restauranger och gemensamhetslokaler) finns inom byggnaden och gränsar till kontor. Trafikbullernivåer regleras i detaljplan.
- Ljudnivåer från installationer (tex fläktar) på fasad och tak ska understiga Naturvårdsverkets riktvärden vad gäller Externt industribuller vid närmaste (planerade) bostäder.
- Genom ljuddesign ska ljudnivåer inom fastighetens rekreationsytor understiga 50 dB(A).

8. Energihushållning

Krav

- Byggnaden ska vara en del av ett optimerat energisystem, med hög systemverkningsgrad för primärenergi, (vilket motsvaras av ett kraftvärmesystem baserat på förnybara energikällor och spillenergi), där energiformer med låg energikvalitet används för att möta behovet av värme medan hög energikvalitet (elektricitet) används för ändamål såsom fläktar och belysning. (Energislagsfaktorn för elektricitet är vald till 2.0 enl FEBY:s rekommendation). Kravet gäller endast om det vid tillfället för byggnadens uppförande finns tillgång till energikällor med låg energikvalitet vid fastighetsgräns.
- Byggnaden ska ha ett klimatskal med höga energiprestanda som innebär ett mycket lågt energibehov. Byggnaden ska utformas för att minimera behovet av kylning. Eventuellt behov av kylning ska tillhandahållas genom passiva koncept såsom frikyla. Fjärrvärme respektive kyla anses vara passiva koncept och skall finnas tillgängligt och med dimension som möjliggör anslutning.
- Energianvändningen i byggnader (köpt energi, A_{temp} , exklusive verksamhetsel) ska ej överstiga $45 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ och år, varav högst $25 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ och år fastighetselektricitet.
- Varje fastighet ska generera minst 30 % av sin egen använda fastighetsel baserad på lokalt producerad förnybar energi där eventuell överskottsenergi ska kunna levereras till elnätet enligt avtal med elleverantören. En utredning ur ett tekniskt/ekonomiskt perspektiv ska genomföras under projekteringen av gemensamt utsedd konsult. Slutlig andel egenelgenerering definieras baserad på denna utredning.
- Byggnad, installationer och utrustning (vitvaror, fläktar, pumpar och belysning mm) ska utformas med lägsta möjliga energianvändning t ex LED belysning. Energieffektiva vitvaror motsvarande bästa tillgängliga klass ska väljas.

- Elektricitet som används under byggskedet och förvaltningsskedet ska vara miljömärkt enligt Miljöstyrningsrådets föreskrifter ”Elektricitet från förnybara energikällor” Nivå 3.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Individuell mätning och debitering av verksamhetsel, fastighetsel, tappvarmvatten, kallvatten, värme och kyla ska ske och verksamheter ska kunna avläsa och styra sin energianvändning genom användning av informations- och kommunikationsteknologi.
- Energianvändningen under byggskedet ska ligga på en låg nivå och byggbodars ska ej värmas med el, fjärrvärme skall finnas tillgängligt.

9. Resurshushållning

9.1 Kretsloppsbaseerat material- och avfallssystem

Krav

- Avfallshierakin ska gälla (minimera, återbruka, material- och energiåtervinna).
- Lokaler ska planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner. Utrymme ska finnas i lokal för källsortering av farligt avfall, kartonger, förpackningar, papper/tidningar och restavfall. Systemet ska utformas för att kunna tillhandahålla en effektiv avfallshantering enligt ovanstående avfallshierarki.¹ Organiskt avfall ska separeras i lokaler (t.ex. genom avfallskvarnar) för senare framställning av biogas och biomull/växtnäring.
- Övrigt producentansvarsmaterial samt grovavfall ska gå till källsorteringsutrymme inom fastigheten.
- Elavfall, små batterier och övrigt farligt avfall ska källsorteras i fastigheten och omhändertas. Under byggskedet ska byggavfall källsorteras enligt Miljöstyrningsrådets riktlinjer.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Restavfall (hushållsavfall) samt utvalda fraktioner ska gå till ett avfallshanteringssystem t ex sopsug.

¹ Kommentar från byggherren: Noteras att användningen av fastigheten (bank) i huvudsak har papper avsett för destruktion som avfall varför alternativa lösningar kan behöva beaktas av logistik- och kostnadsskäl

- Individuell mätning och debitering av verksamheters avfallsgenerering ska ske och enskild verksamhet ska kunna avläsa och styra sin avfallsgenerering genom användning av informations- och kommunikationsteknologi. Varje verksamhet ska kunna debiteras för sin avfallsgenerering.
- En gemensam byggavfallsanläggning för flera entreprenörer ska anordnas.
- Hyresgästernas och brukarens behov och krav anpassas till sin respektive verksamheten.

9.2 Kretsloppbaserat vatten- och avloppssystem

Krav

- Installationer och utrustning såsom toaletter, tvättmaskiner, diskmaskiner och munstycken i armaturer ska vara vattensnåla.
- Individuell mätning och debitering av dricksvattenvattenförbrukning (inkl varm- och kallvatten) ska ske för varje verksamhet. Varje hyresgäst ska kunna debiteras för sin förbrukning.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Byggnad/fastighet ska vara förberedd för källsortering av avloppsfraktioner såsom WC och BDT -vatten till spillvattenledning samt separat ledning och lagringstank för urin respektive organiskt avfall.
- Användning av dagvatten för spolning i toalett ska utredas

10. Miljöeffektiva transporter

Krav

- Byggtransporter ska baseras på effektiv logistik samt energisnåla och miljöanpassade fordon med miljöbränslen.
- Området ska utformas för att prioritera för gång- och cykeltrafikanter. Attraktiva, väderskyddade, lättillgängliga och säkra cykelparkeringar närmast entrén ska finnas för arbetande och besökare.
- Åtkomlighet för varu- och avfallstransporter ska säkerställas.

Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående krav kommer att preciseras närmare inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Ett logistikcentrum för byggmaterial och för verksamhetsanknutna leveranser av varor under förvaltningsfasen ska upprättas.
- Parkeringstalet för cyklar ska vara på en hög nivå. Cykelparkering ska anordnas i attraktiva och säkra lägen inom fastigheten (utomhus och inomhus) motsvarande X plats/arbetsplats (preciseras senare).
- P-platstalet för bilar ska vara på en låg nivå motsvarande X plats/arbetsplats (preciseras senare). P-platser ska förberedas med laddstolpar för elfordon (baserad på miljömärkt el enligt Miljöstyrningsrådets föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor" Nivå 3 eller lokalt genererad förnybar energi).

11. Hållbara verksamheter

Krav

- Lokaler ska innehålla system som gör det lätt att göra rätt från miljösynpunkt t ex system för källsortering av avfall, hushållning med energi, omklädningsutrymmen för cykelpendlare, bilpool, information om kollektivtrafik och andra miljösmarta val
- Individuell mätning, avläsning och styrning ska anordnas när det gäller användning av energi, vatten, avfall och transporter. Kostnader och debitering ska redovisas på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

Fastighetsägare/hyresgäst ska arbeta med hållbarhetsfrågor på ett strukturerat sätt, exempelvis ISO 14001 eller likvärdig. En hållbarhetsredovisning ska upprättas. Krav som kommer att preciseras senare

Nedanstående målsättning kommer att krav kommer att preciseras inför upprättande av exploateringsavtal mellan staden och byggherre.

- Grönområden och utemiljöer ska utformas så att de inbjuder till rekreation och ger goda förutsättningar för besöksnäringar (t ex restauranger) i närområdet.
- Byggherre/fastighetsägare ska erbjuda hyresgäster/verksamheter ett välkomstpaket för att stimulera till en hållbar verksamhet vilket bl a kan innehålla gröna avtal för el och värme samt abonnemang till bilpool m m.
- Brukarenkäter ska genomföras för att följa upp arbetet för en hållbar verksamhet.

12. Överlämnande av fastighet till fastighetsägaren och hyresgäster

Krav

- Byggherren ska säkerställa att uppdaterade miljöplaner samt att en samlad miljödokumentation finns vid slutbesiktning liksom för att genomföra injustering av fastighetens installationer mot projekterade värden. Digital loggbok ska finnas över inbyggda material, fastighetens driftegenskaper, drift- och underhållsinstruktioner inklusive skötselplan för grönytor, energieffektiv drift, filter för ventilation, sortering/hantering av avfall, omhändertagande av farligt avfall, instruktion för att upprätthålla byggnadens beständighet (t ex skötsel av golv och tak), underhållsplan samt slutlig fuktskyddsbeskrivning och rutiner för löpande fuktkontroll.
- Brukarna ska genom fastighetsägaren få tillgång till information om miljöstadsdelen och sådan information som behövs för en miljöanpassad verksamhet såsom energi- och vattenspartips, vatteninstallationer, ventilationssystem, vitvaror och annan utrustning, golv- och väggmaterial, källsortering av avfall, farligt avfall, utrustning och instruktion för mätning och styrning av energi, vatten, transporter och avfall samt fuktkontroll och skötsel av ytor m m. Fastighetsägaren ska också erbjuda hyresgästerna ett introduktionsprogram för miljöanpassad förvaltning i samband med inflyttning.
- Brukarna ska i ett tidigt skede få information om miljöprofileringen av NDS och vad miljöanpassade verksamheter i området innebär.